



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

ПО СРАВНЕНИЮ С НОВЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ РЕДЕВЕЛОПМЕНТ — БОЛЕЕ СЛОЖНЫЙ СЕГМЕНТ РЫНКА. ОН ТРЕБУЕТ БОЛЕЕ ДЕТАЛЬНОГО ПОДХОДА, БОЛЕЕ ГЛУБОКОЙ ПРОРАБОТКИ ЮРИДИЧЕСКИХ ВОПРОСОВ, ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ЭКСПЕРТИЗ

Часто в зону редевелопмента промышленных территорий попадают такие значимые для города территории, как набережные Невы, рек и каналов Петербурга. Для девелоперов такие участки с видовыми характеристиками являются лакомым куском — на них, как правило, можно возводить жилье высокого ценового сегмента.

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», говорит, что сегодня большинство проектов относится к элитному сегменту. «И хотя в редевелопменте производственных территорий существует ряд препятствий, таких как перевод земли из производственной в жилую, поиск всех собственников приглянувшегося участка, согласование условий договора купли-продажи, по-прежнему территория центральных районов Санкт-Петербурга остается лакомым куском. И там, где невозможно возвести жилой комплекс, можно построить бизнес-центр, торговый центр, гостиницу или апартамент-отель», — поясняет она.

ВСЕ РАЗОБРАНО Ольга Морозова, генеральный директор компании «Градостроительные решения», уточняет, что сегодня лидером по жилому строительству на месте промышленных объектов является Московский район — 21% всех площадей (около 60 га). В Калининском районе совокупная площадь проектов под редевелопмент составляет около 46 га, в Невском — 41 га, в Адмиралтейском — 30 га, в Красногвардейском — 20 га.

При этом Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St. Petersburg, указывает, что процесс редевелопмента промышленных территорий в последнее время замедлился — сравнительно простые объекты уже разобраны инвесторами, наступает пора более сложных территорий, при этом город в последнее время склонен ограничивать их развитие.

Ольга Шарыгина, управляющий директор департамента управления активами (Asset Management) NAI Bescar, добавляет: «Успешно пройти этап административных согласований в последнее время

стало гораздо сложнее. Я считаю, что действующее производство должно быть правильным (иметь современный вид, быть загруженным), а сохранять неиспользуемые промышленные территории в их сегодняшнем состоянии нерационально».

Наиболее целесообразная сейчас для большинства крупных участков функция — жилая, но она же является и наиболее сложной для развития на бывших промышленных территориях.

КОМПЛЕКСНЫЙ ПОДХОД Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова считает, что на бывших промышленных территориях следует построить не только жилые кварталы, но и все составляющие крупного мегаполиса. «Здесь должны быть созданы парки, общественные пространства, объекты транспортной инфраструктуры, должны оставаться экологически чистые предприятия, которые обеспечивают занятость граждан. Сделать промышленные территории исключительно зоной плотной жилой застройки неправильно. Иначе ситуация с „серым поясом“ будет воспроизводиться, промышленные территории будут перемещаться все дальше на окраины города. За новым „серым поясом“ вновь будут возникать жилые кварталы. История будет повторяться. Ситуация требует внимательного градостроительного осмысления», — говорит она.

Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», считает, что выносить все предприятия за пределы города не стоит: «Полностью выносить производство за пределы города чревато увеличением транспортных потоков. Петербург встанет в пробках, если ежедневно за город будет выезжать масса людей на работу и обратно». Господин Оноков уверен, что наукоемкие предприятия следует оставить в Петербурге, а заводы вынести за его пределы.

Альберт Харченко, генеральный директор East Real, заключает, что стоимость редевелопмента промышленных территорий колеблется достаточно силь-

СЕРЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ

В ПЕТЕРБУРГЕ СУЩЕСТВУЮТ ТЕРРИТОРИИ ТАК НАЗЫВАЕМОГО «СЕРОГО ПОЯСА» — ЗОН ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ. ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ОКРУЖЕН ЭТИМИ ТЕРРИТОРИЯМИ, ЗА КОТОРЫМИ ПОСТРОЕНЫ СПАЛЬНЫЕ РАЙОНЫ. СЕЙЧАС, ПО РАЗНЫМ ОЦЕНКАМ, «СЕРЫЙ ПОЯС» ЗАНИМАЕТ ЕДВА ЛИ НЕ 30% ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА. ОДНАКО АКТИВНО НАЧАВШИЙСЯ ОКОЛО ПЯТНАДЦАТИ ЛЕТ НАЗАД ПРОЦЕСС РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ТЕРРИТОРИЙ БЫВШИХ ПРОМЗОН СЕГОДНЯ ЗАТОРМОЗИЛСЯ.

КИРИЛЛ ОРЛОВ

но и зависит от класса вредности предприятия, технологического процесса его работы. «В среднем инвестиции составляют \$1,2–1,5 тыс. на кв. м, но объем вложений может быть и ниже в случае применения креативных решений, например использования отделки „старых“ помещений», — резюмирует он.

В ДВА РАЗА ДОЛЬШЕ Эксперты говорят, что реализация проекта редевелопмента территорий занимает в два раза больше времени, чем обычный проект. Много предварительной работы должно быть проведено не только с обладателями участка — промышленными предприятиями, но также с городом и ведомствами, которые имеют отношение к данным предприятиям. «Роль этого периода кратно возрастает по сравнению с освоением новых территорий. При реновации кварталов жилой застройки контрагентом по согласованию в основном являются городская и районная администрации, а при редевелопменте промышленных предприятий количество контрагентов для компаний-застройщиков увеличивается и работа предварительного периода приобретает определяющее значение для успешной реализации проекта. Длительность и высокие риски этого периода приводят к удорожанию проекта», — рассказывает Светлана Денисова.

Леонид Кузнецов, директор по строительству ЗАО «Строительный трест», соглашается: «По сравнению с новым строительством редевелопмент — более сложный сегмент рынка. Он требует более детального подхода, более глубокой проработки юридических вопросов, дополнительных экологических экспертиз. Многие объекты в историческом центре, согласно действующим градостроительным нормам, могут быть снесены или реконструированы только по заключению КГИОП, например в случае аварийного состояния зданий. Девелопер не имеет права демонтировать объекты, построенные до 1917 года, а также памятники архитектурного наследия, охраняемые государством». Часто в связи с ограниченно-

стью территории и более стесненными условиями работы застройщик вынужден применять более дорогостоящие технологии. Также при реализации проекта могут потребоваться дополнительные геотехнические обоснования, исследования грунтов, мониторинг за окружающими постройками, более дорогостоящие конструктивные и гидроизоляционные работы.

Ольга Морозова из компании «Градостроительные решения» отмечает: «Больше всего времени застройщик тратит на перевод участка под жилую или коммерческую застройку, градостроительный анализ, разработку концепций развития территорий, оформление документов, комплекс мер по подготовке земли под строительство, включающий санитарные экспертизы, рекультивацию земли». По ее словам, проще построить новый объект на земле, которая не обременена старыми постройками, тем более промышленного характера. Однако таких участков в достойной локации практически не осталось, чего нельзя сказать о «сером поясе» старых промышленных территорий, окружающих исторический центр Петербурга. Средняя длительность проекта редевелопмента составляет пять лет, это примерно в полтора раза дольше, чем реализация обычного проекта.

«Но есть и плюс — чаще всего бывшая промышленная территория имеет хороший запас мощностей, что позволяет обеспечить будущий проект необходимыми энергоресурсами», — говорит госпожа Морозова.

Василий Довбня, директор департамента консалтинга компании Colliers International в Санкт-Петербурге, уверен: «Разрозненная собственность на промышленные площадки — еще одна важная проблема. У большинства предприятий сегодня большое количество владельцев, и инвесторам приходится вести переговоры о продаже отдельно с каждым из них. В итоге получается эффект коммунальной квартиры: с каждым последующим собственником договариваться все сложнее, поэтому сроки редевелопмента откладываются». ■